

Государственная жилищная инспекция Омской области

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

г. Омск, ул. Булатова, 68

(место составления акта)

« 16 »

сентября

2015 г.

(дата составления акта)

08 часов 30 минут

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 08-03-02/137

По адресу/адресам: 644123, Омская обл, Омск г, 70 лет Октября ул, д. 20

(место проведения проверки)

На основании: Распоряжение № 3843 от 20 августа 2015 г.

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Товарищество собственников жилья "Успешный 20", ТСЖ "Успешный 20", ИНН
5507249192

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

« 20 » г. с ____ час. ____ мин. до ____ час. ____ мин. Продолжительность ____

« 20 » г. с ____ час. ____ мин. до ____ час. ____ мин. Продолжительность ____

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки:

20 дней

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственная жилищная инспекция Омской области

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы): (заполняется при проведении выездной проверки) Копию получил

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо(а), проводившее проверку: Красман Марина Сергеевна, ведущий специалист - юрист
отдела лицензирования, судебной и надзорной работы; Совостьянова Мария Михайловна,
начальник отдела лицензирования, судебной и надзорной работы

(фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее — при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям

(с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено: В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в отношении ТСЖ «Успешный 20» была проведена внеплановая документарная проверка, в ходе которой было установлено, что решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по улице 70 лет Октября в г. Омске от 25.12.2014 года выбран способ управления - управление товариществом собственников жилья.

Из положений ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что признание общего собрания собственников многоквартирного дома недействительным относится к исключительной компетенции суда.

Сведений о том, что вышеуказанный протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по улице 70 лет Октября в г. Омске был признан недействительным в судебном порядке, в Госжилинспекцию представлено не было.

Вместе с тем в ходе проверки также было установлено, что в июне 2015 года собственниками помещений в подъездах №№ 9,10 многоквартирного дома № 20 по улице 70 лет Октября в г. Омске было проведено общее собрание в форме заочного голосования, оформленное протоколом от 21.06.2015 года. По вопросам, поставленным на голосование собственниками помещений в вышеуказанных подъездах были приняты решения в том числе, об изменении способа управления - с управления товариществом собственников жилья на управление управляющей организацией, выборе в качестве управляющей организации ООО «УК ЖКО 6-й микрорайон» (ИНН 5507201659), утверждении текста договора управления.

01.08.2015 года между собственниками помещений, находящихся в подъездах №№ 9,10 многоквартирного дома № 20 по улице 70 лет Октября в г. Омске и ООО «УК ЖКО 6-й микрорайон» был заключен договор управления.

Из положений ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В силу ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран или изменен в любое время на основании его реше-

ния. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

На основании вышеизложенного, действующим законодательством не предусмотрено описание и учет части жилого дома как самостоятельного объекта недвижимого имущества, равно как и не предусмотрена возможность одновременного существования в отношении одного и того же объекта недвижимости различных правовых статусов его частей.

Таким образом, принятие решения об изменении способа управления собственниками отдельных подъездов многоквартирного дома противоречит жилищному законодательству.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

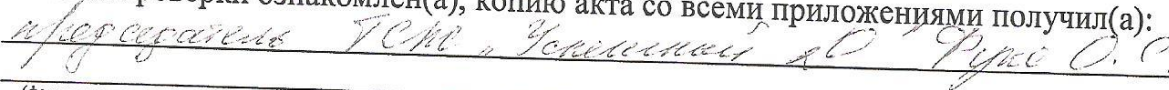
(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы:

Подписи лиц, проводивших проверку:

 Красман М.С.
Совостьянова М.М.

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):



(фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

« 16 » сентября 20 15 г.

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)